



VERKOOPBROCHURE

Winterswijkseweg 52, Groenlo



Gratis waardebepaling of woonadvies! Bel (026) 355 40 00

Van Asselt Makelaars
Postbus 5151
6802 ED Arnhem

T: (026) 355 40 00
F: (026) 355 40 01
E: info@vanasseltmakelaars.nl
I: www.vanasseltmakelaars.nl

Telefonische bereikbaarheid
Maandag t/m vrijdag:
8.30 uur tot 17.00 uur



Winterswijkseweg 52, Groenlo

Vrijstaande woning

Bent u een liefhebber van karakter, is de kwaliteit van de bouw belangrijk, is het hebben van privacy een must en moderniseert u liever goed dan dat u de smaak van een ander koopt? Lees dan snel verder, wellicht hebben wij uw droomwoning in de verkoop gekregen.

Dit is nou typisch een huis waar je als makelaar heel blij van wordt. Om te beginnen is het in 1934 gebouwd en wel door een aannemer voor zijn dochter. Dit houdt in dat de bouw ervan perfect uitgevoerd is en er meer details aan zijn toegevoegd dan gebruikelijk in die bouwperiode. Zo zijn de ramen versierd met geglazuurde zwarte blokvormige dorpels, is er een overvloed aan prachtig glas-in-lood aanwezig en zijn er hier maar liefst twee erkers gebouwd. Deze erkers geven naast opvallend veel licht aan de binnenzijde ook een geweldige uitstraling, gecombineerd met het metselwerk in zg. "kettingverband", de unieke gemetselde vertandingen en de brede overstekken rondom. De woning staat daarnaast erg goed op het perceel, er is voldoende afstand tot de weg aan de voorzijde en er is meer dan voldoende ruimte eromheen.

Kijken we naar het onderhoud van het geheel, dan zijn wij van mening dat de woning goed is onderhouden. Natuurlijk zoeken wij een koper die aan de slag wil om de woning geheel naar eigen hand te zetten. Er moet dan ook beslist gemoderniseerd worden om de woning weer naar hedendaags comfort te brengen. Het zou geweldig zijn als we een koper treffen die de liefde voor de aanwezige originele details, zoals de visgraat parketvloeren, de paneeldeuren en het glas-in-lood, ook voelt en deze details met respect zal behandelen. De indeling is naast speels ook praktisch te noemen, alle ruimtes zijn van een goed formaat. Voor de liefhebbers van een woonkeuken hebben wij nog wel een tip: de bijkeuken met vliering kan zo verbouwd worden tot woonkeuken. Wij verwachten dan ook dat deze ruimte na een verbouwing het hart van het huis zal gaan worden.

Kijken we naar de doelgroep voor deze woning, dan is die breed te noemen. Grote gezinnen kunnen hier goed uit de voeten, de doelgroep met een kantoor/praktijk aan huis zal de indeling ervan ook zeer aanspreken en wat te denken van de doelgroep die van paarden of andere hobbydieren houdt. Het aanwezige perceel is op zich al groot en daarnaast is het weiland aan de achterzijde eveneens te koop.

Virtuele bezichtiging!

Wilt u de woning alvast virtueel bekijken? Wij hebben een (echte) kwaliteitsvideo op Funda geplaatst. Door deze te bekijken loopt u letterlijk door de woning, dit geeft een perfecte eerste indruk. Met onze 3D plattegronden is het mogelijk om de woning van alle kanten te bekijken. Wenst u de exacte maatvoering van de woning te weten, download dan de brochure en bekijk de daarin geplaatste 2D plattegronden. Bevalt de woning? Bel ons voor het inplannen van een bezichtiging. De koffie staat klaar!



INDELING:

Begane grond: Middels luifel overdekte entree, vestibule met garderobe (mogelijkheden) en fraaie originele wand- en vloertegels, glas-in-lood-deur naar de gang met het toilet, bijzonder sfeervolle woonkamer en-suite met in de voorkamer een erker en een koperen gashaard, schuifdeuren met glas-in-lood naar de opvallend lichte achterkamer met een erker aan de zijgevel, een tweede gashaard en een prachtig uitzicht naar de tuin, ruim opgezette en gesloten keuken met een eenvoudig aanrechtblok, een originele schouw met antieke tegels en een toegang tot zowel de provisiekelder als naar de bijkeuken. De bijkeuken heeft een deur naar de tuin en een toegang tot de berging met cv-ketel aan de achterzijde ervan. Vaste trap naar ...

Eerste verdieping:

Bovenhal met een prachtig glas-in-loodraam voor extra lichtinval, eenvoudige badkamer met een ligbad, 2e toilet en een wastafel, drie ruim opgezette slaapkamers met vaste kasten, waarvan één met openslaande deuren naar het terras. Vaste trap naar ...

Tweede verdieping:

Deze ruimte valt op door de aanwezige spanten, het "geslepen" rookkanaal en de dakopbouw. De grootte ervan is perfect geschikt om nog twee kamers extra te realiseren. Aan de voorzijde is reeds een vierde slaapkamer gesitueerd. Deze heeft een dakkapel en een grote bergkast.

Tuin:

De grootte van de tuin is beslist opvallend te noemen. Het feit dat u rondom de woning kunt lopen, er een bosachtig gedeelte is en een open gedeelte naar achteren toe, maakt de tuin geschikt voor vele tuinliefhebbers. Er is aangrenzend aan de woning een zonneterras aanwezig. Hier is het goed toeven, mede doordat de ligging op het zuiden garant staat voor vele zonuren. Wordt het wat koeler in de avond, trekt u zich dan gerust terug in het tuinhuisje. U zit uit de wind en het uitzicht is fenomenaal. Op het perceel staat een garage met een aparte loopdeur aan de zijkant. Mede doordat in het verleden het perceel ernaast is bijgekocht, kunnen er meerdere parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Locatie:

Het woonhuis is aan de doorgaande Winterswijkseweg gelegen en wordt omsloten door de N18, ook wel genoemd de Twenteroute. Als u regelmatig met uw auto de weg op moet, dan is dit een goede uitvalsbasis. Wij snappen het als u denkt: dat zal wel een locatie zijn met veel geluidsoverlast. Natuurlijk hoort u de weg als u er staat, echter onze ervaring en die van de burens is dat dat snel went. De wal gelegen aan de N18 is voorzien van bomen en struiken welke perfect dienen als geluidsbarrière. Juist het vrije karakter van deze ligging maakt het wonen zo prettig. Hier zijn geen achterburen. Wij durven dan ook gerust te spreken over een rustige woonomgeving. De woning is op een korte afstand gelegen van de dorpskern van Groenlo. Het winkelaanbod is divers en er zijn leuke restaurants om een hapje te eten. Voor de doelgroep met kinderen zijn er maar liefst 5 scholen aanwezig. Keuze genoeg!

Vraagprijs € 345.000,- k.k.

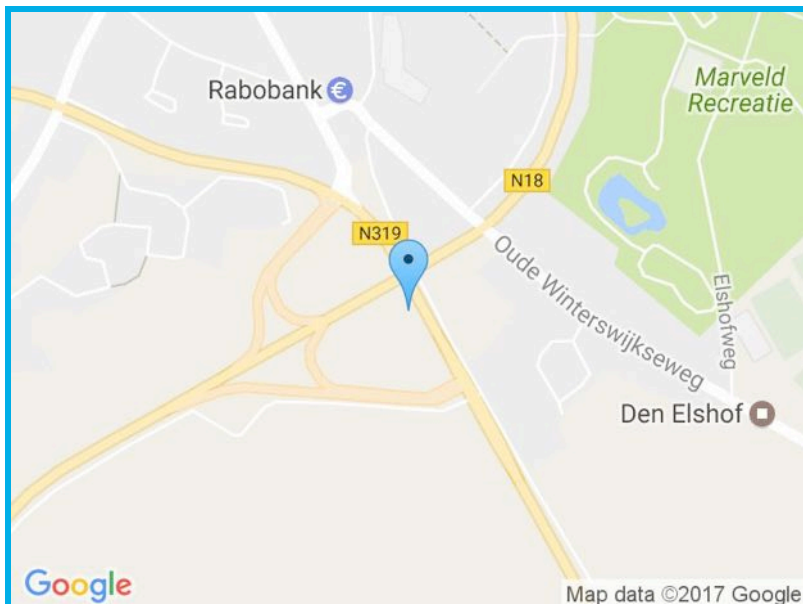
Kenmerken



Vraagprijs	€ 345.000,- k.k.
Soort	Villa
Type	Vrijstaande woning
Aantal kamers	7 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	702 m ³
Perceeloppervlakte	2.432 m ²
Woonoppervlakte	177 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1934
Ligging	Aan drukke weg, vrij uitzicht, landelijk gelegen
Tuin	Tuin rondom
Garage	Vrijstaand steen
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel

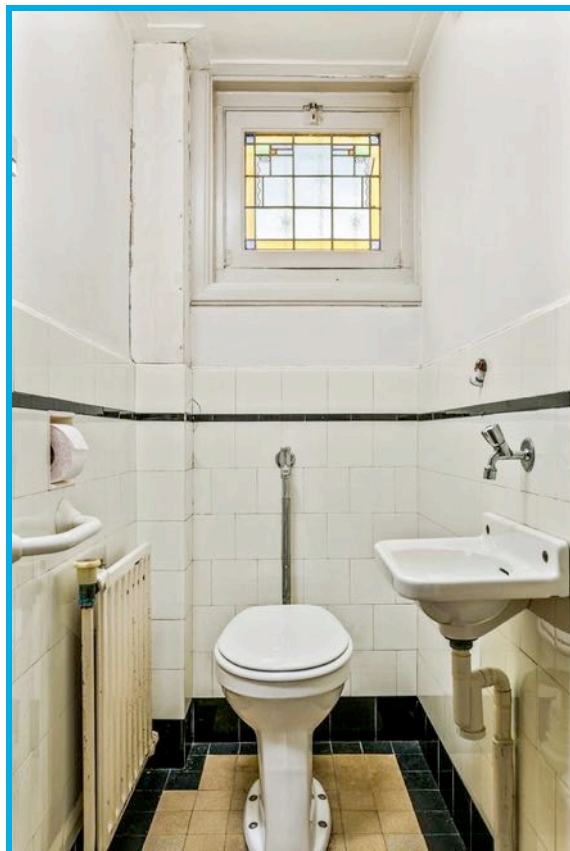
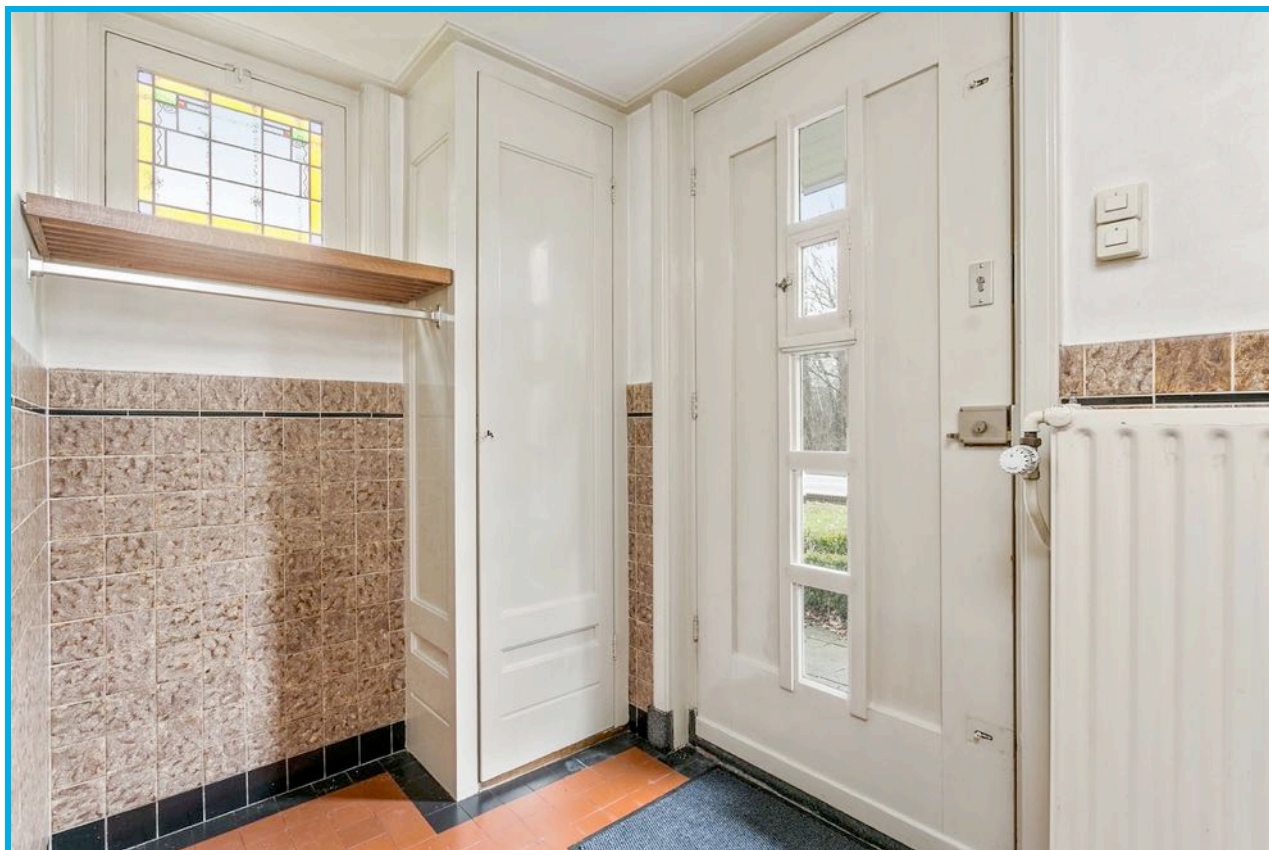
Locatie

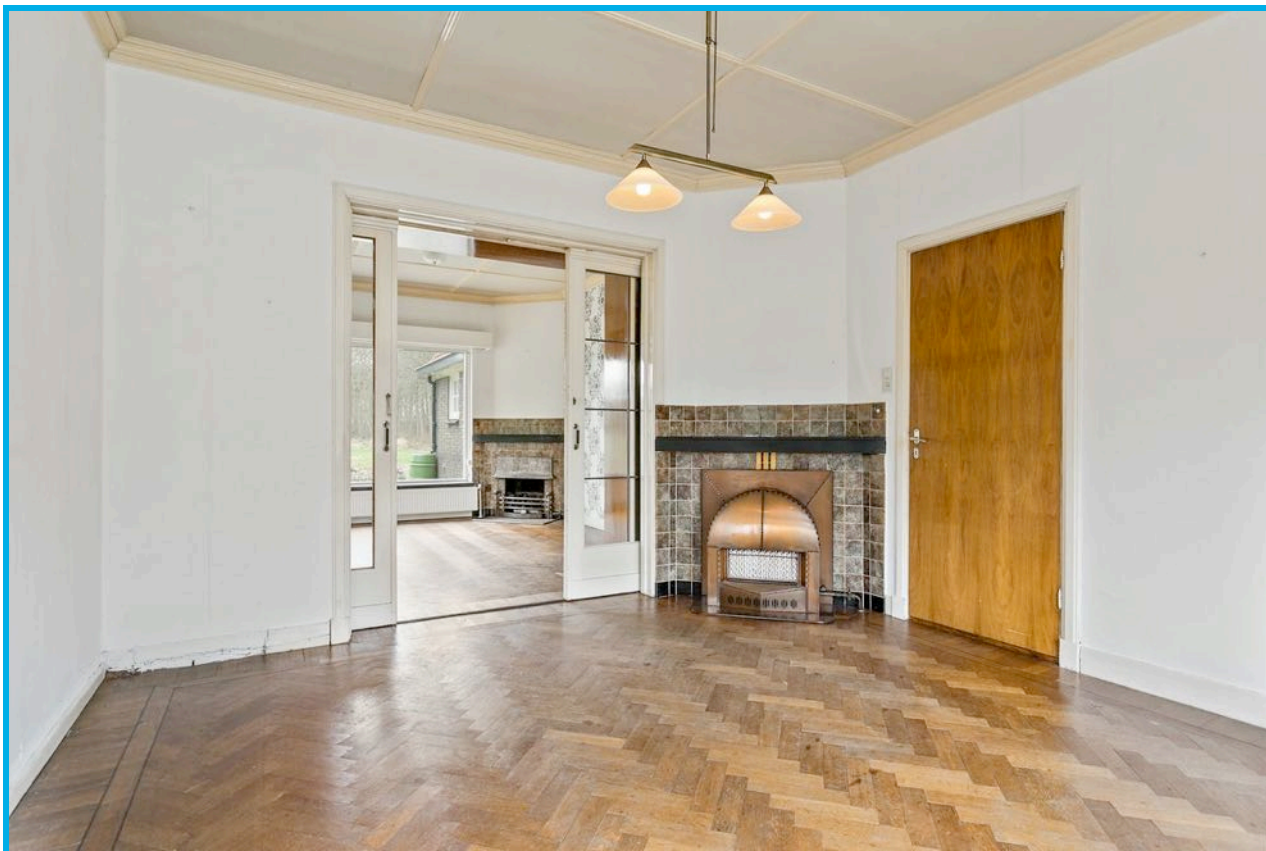
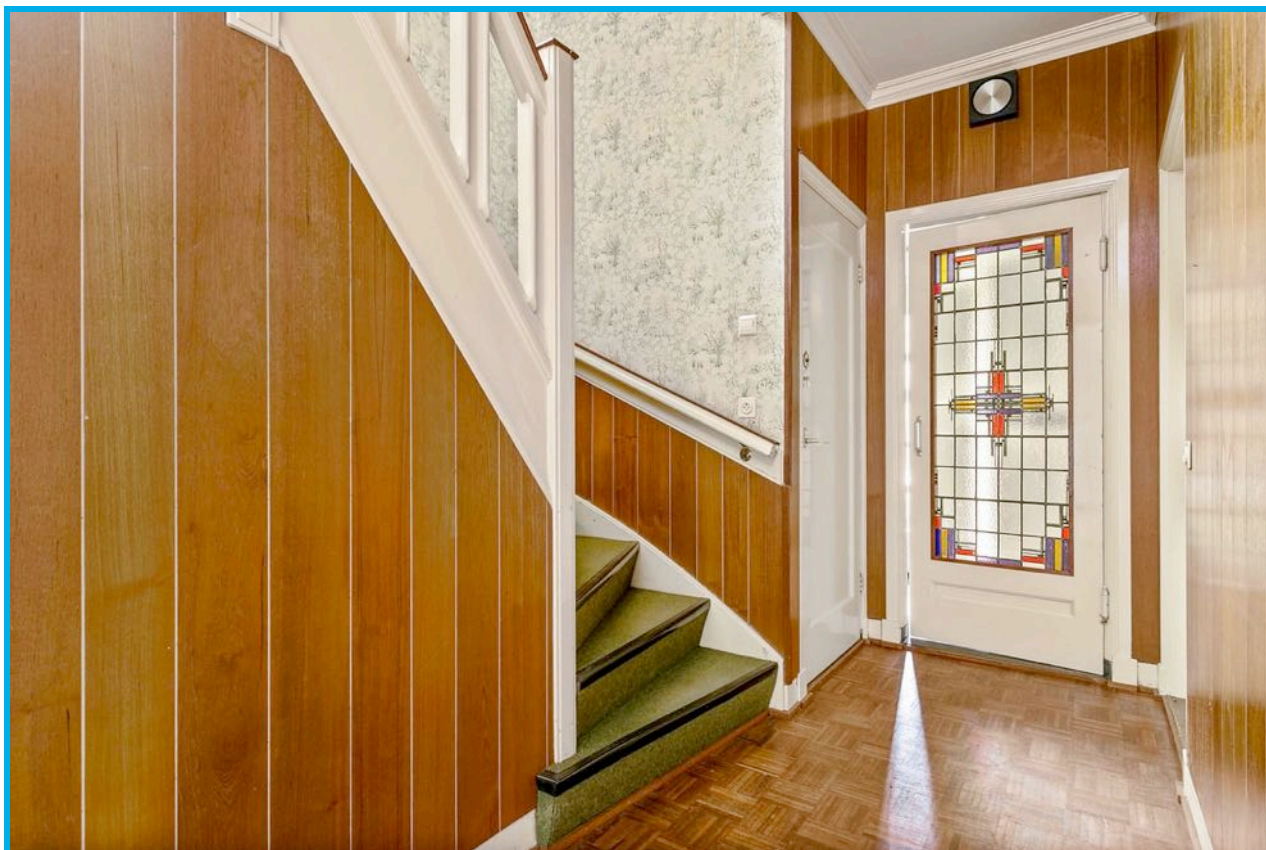
Winterswijkseweg 52
7141 DP Groenlo

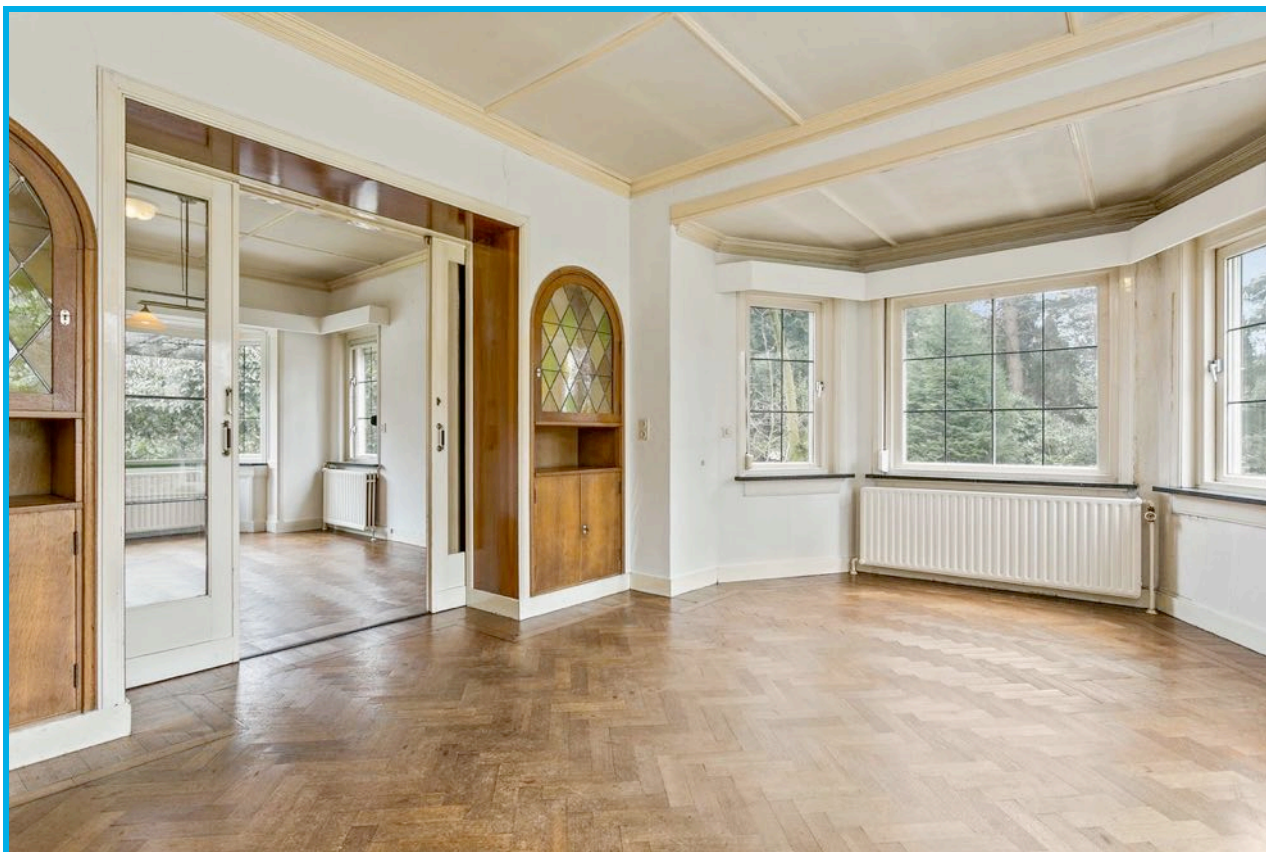


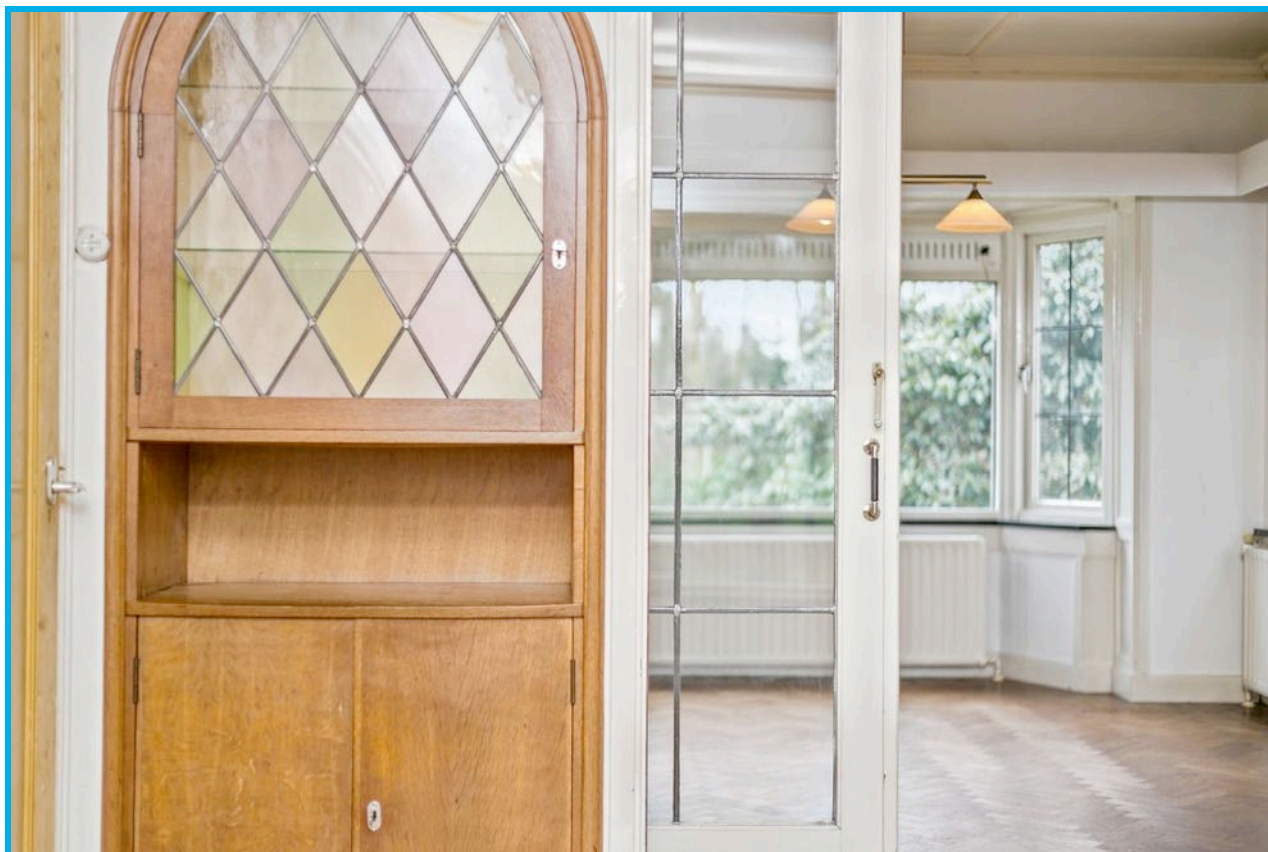


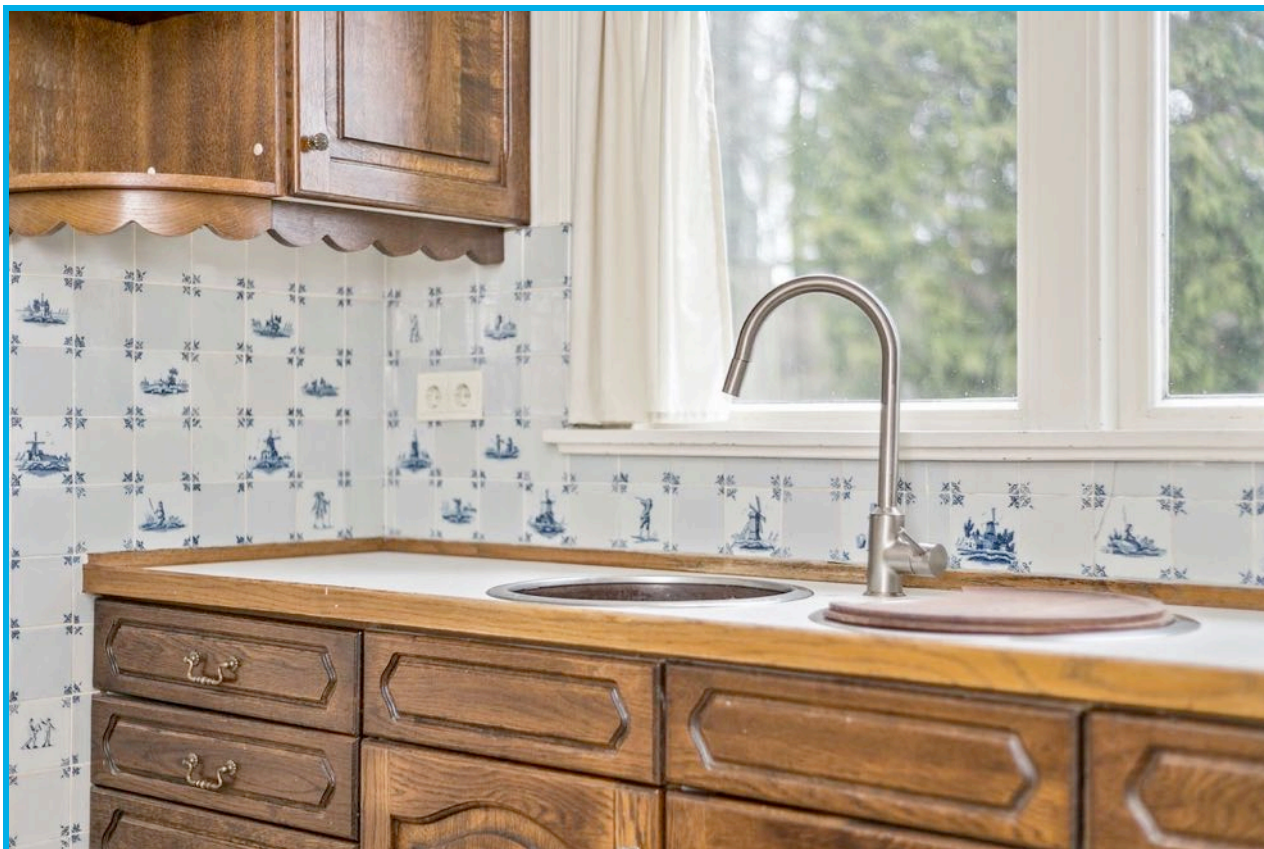
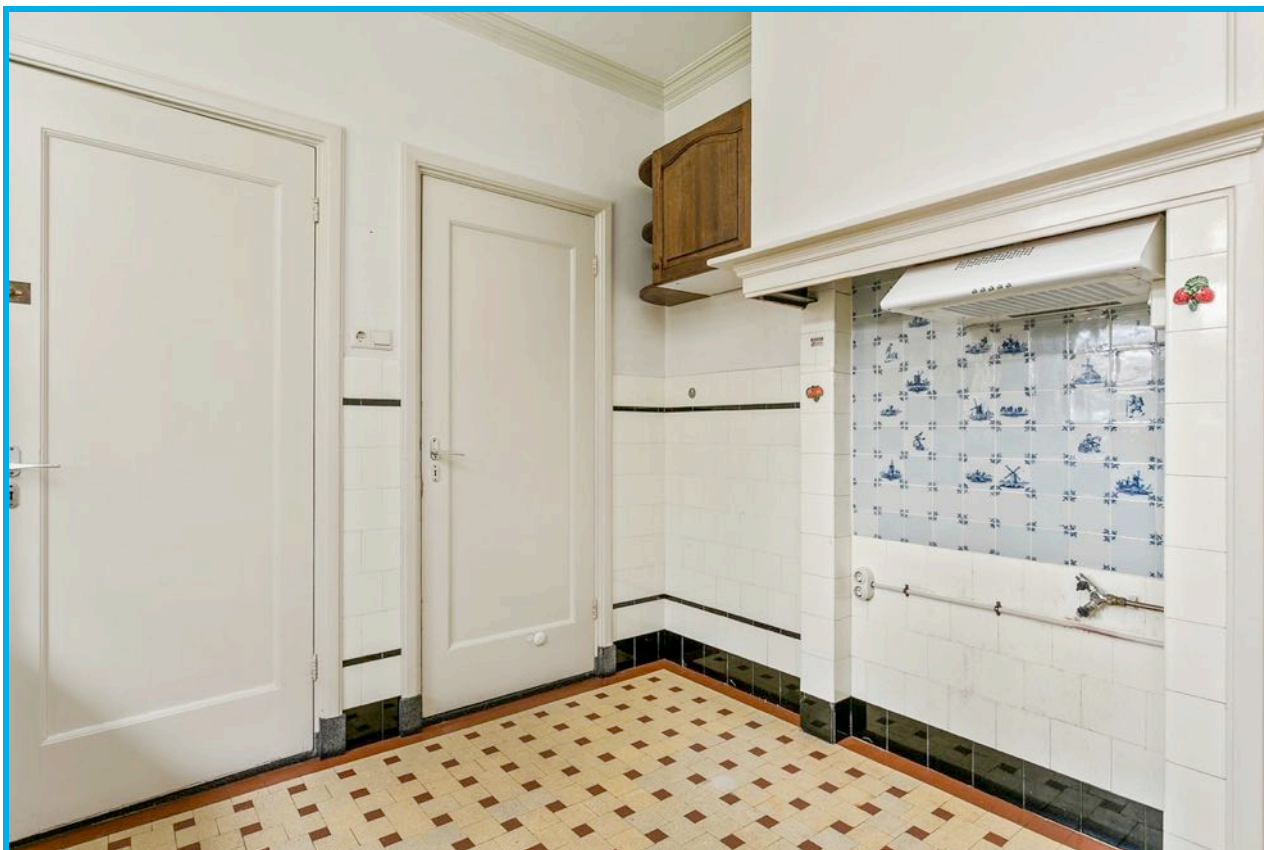


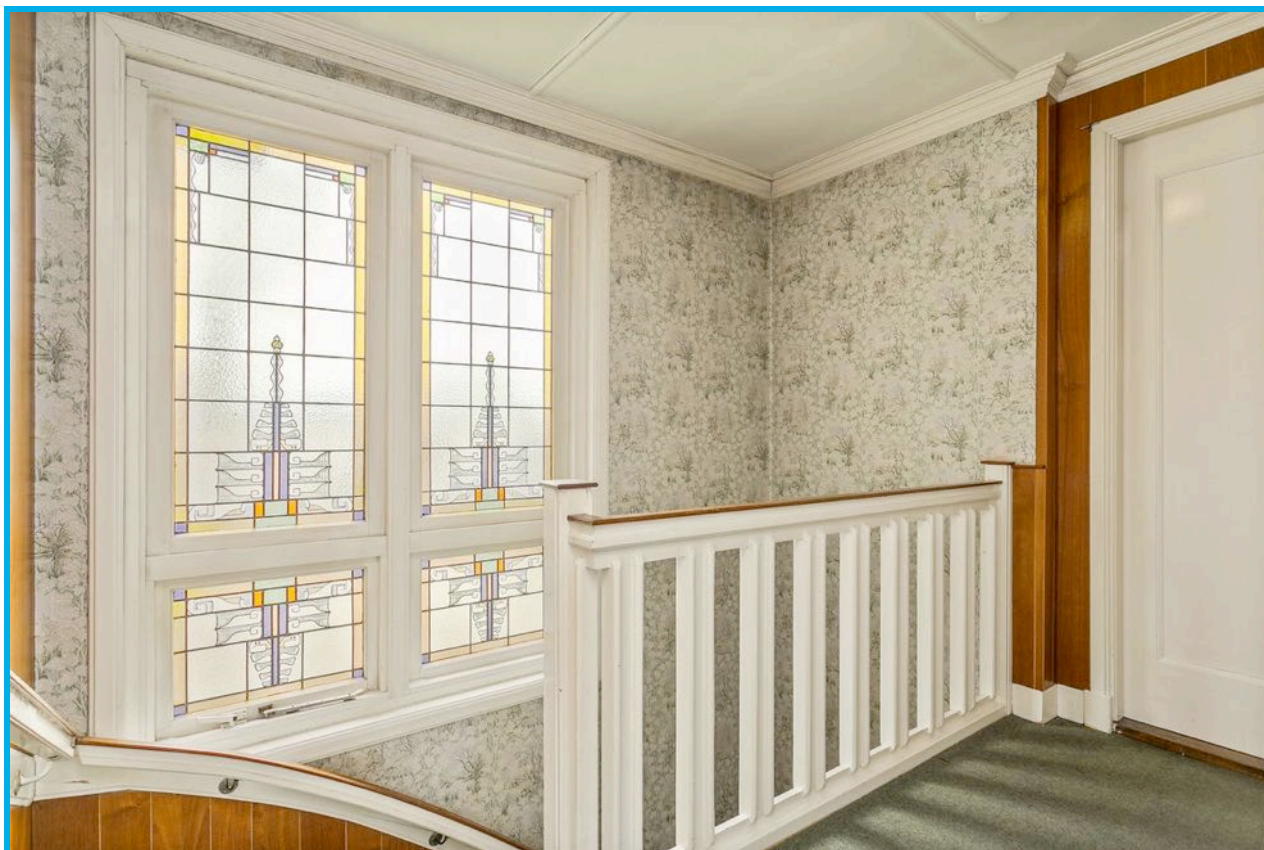


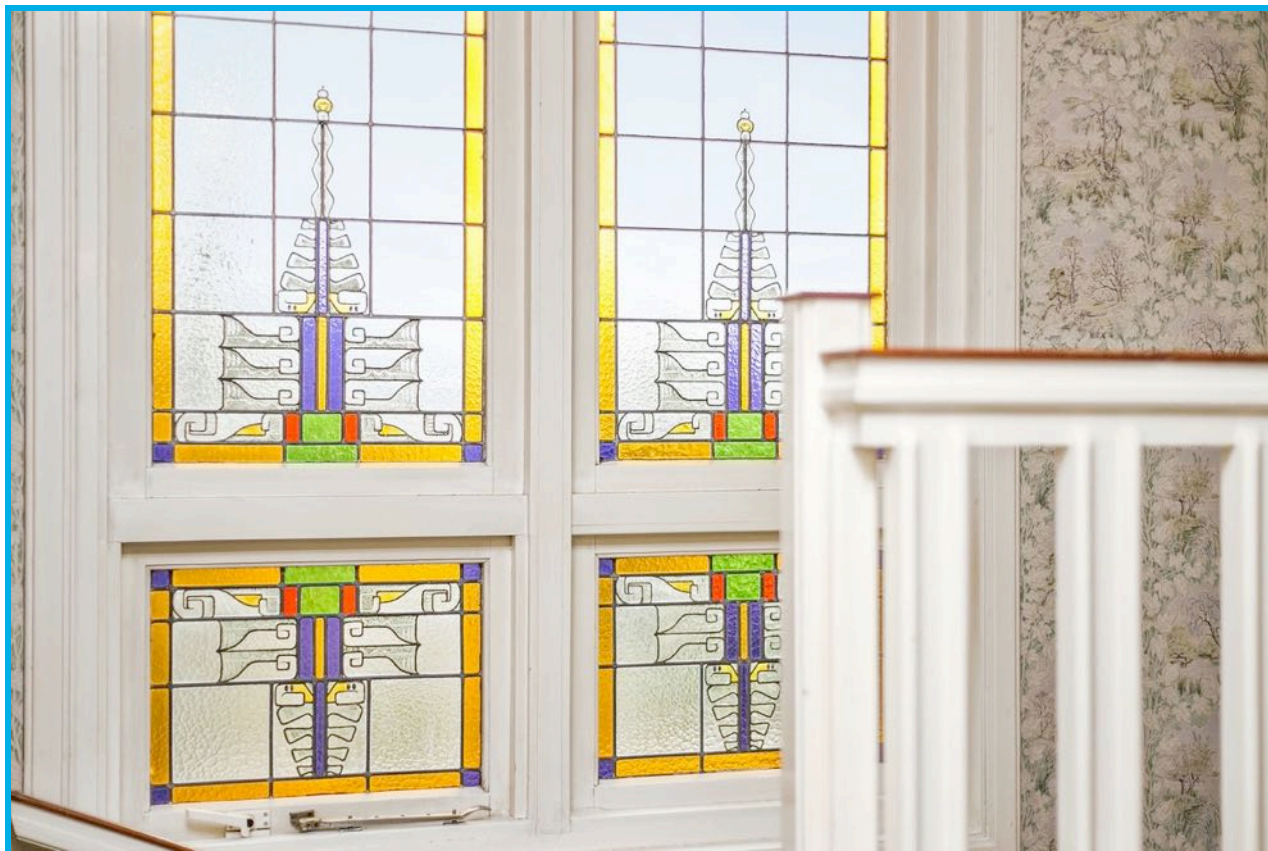
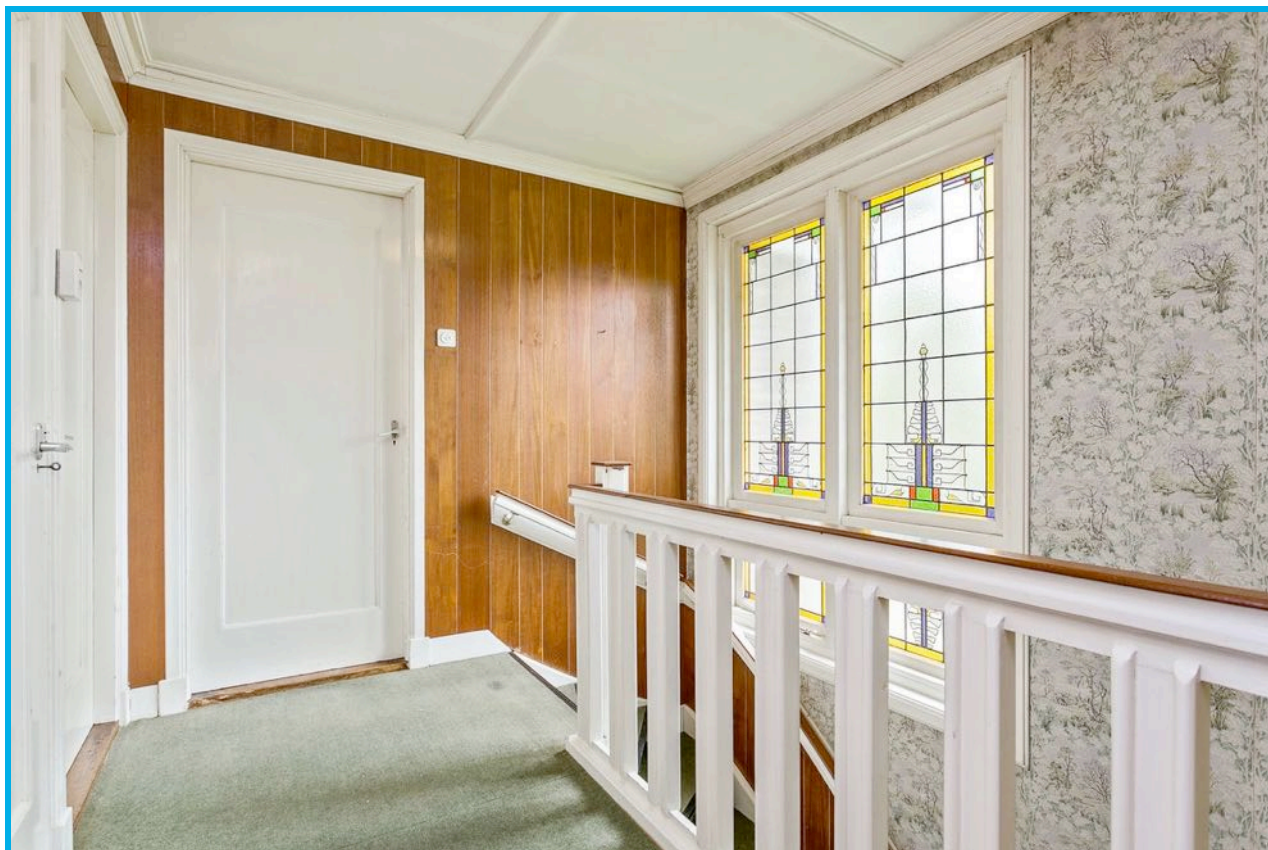




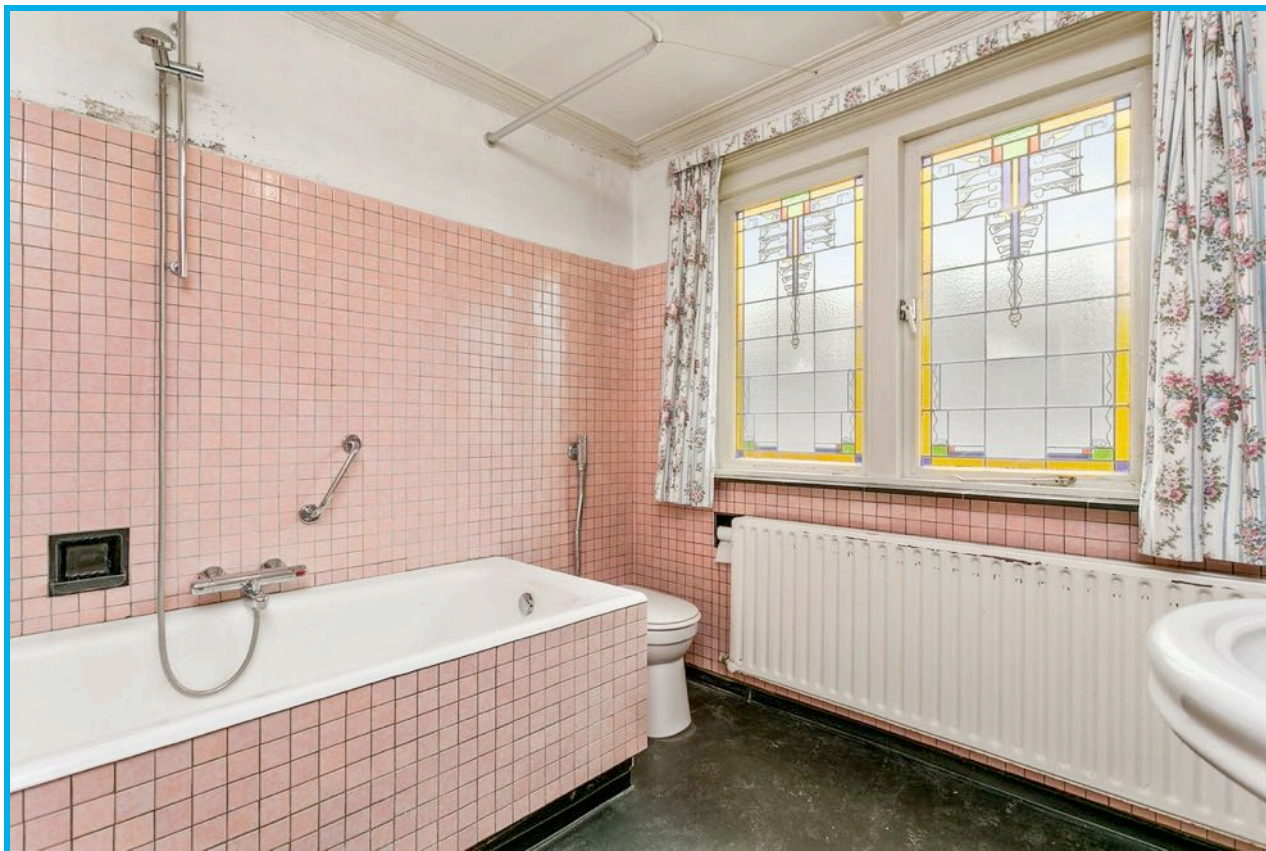
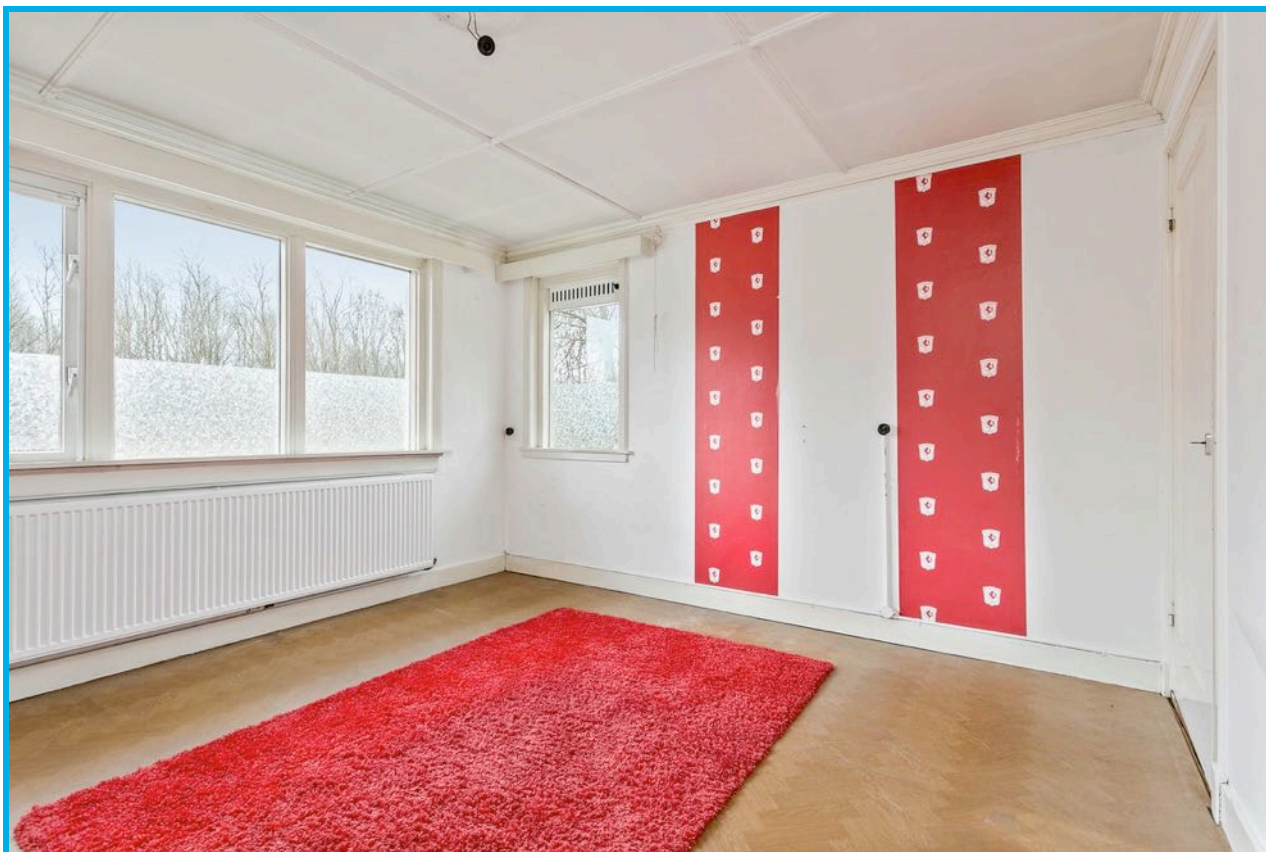


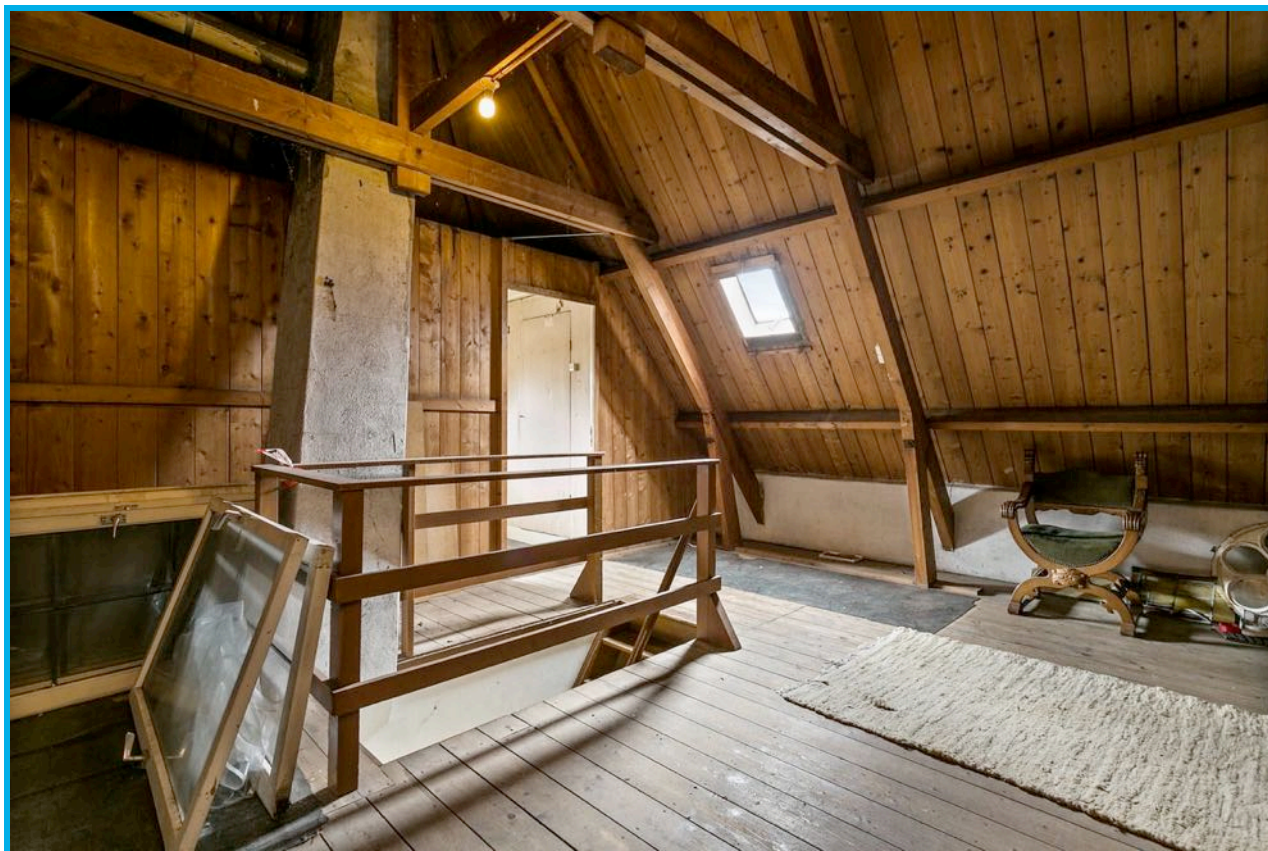
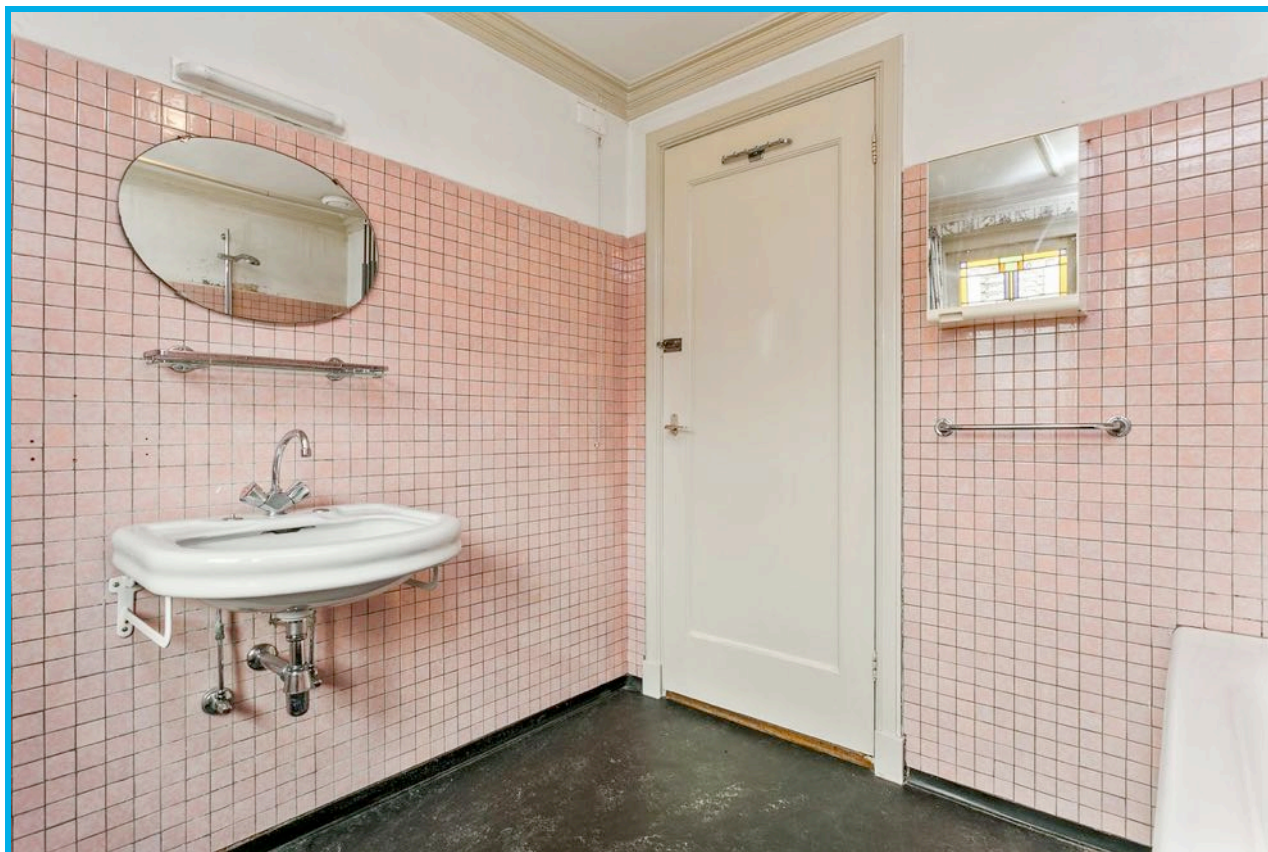












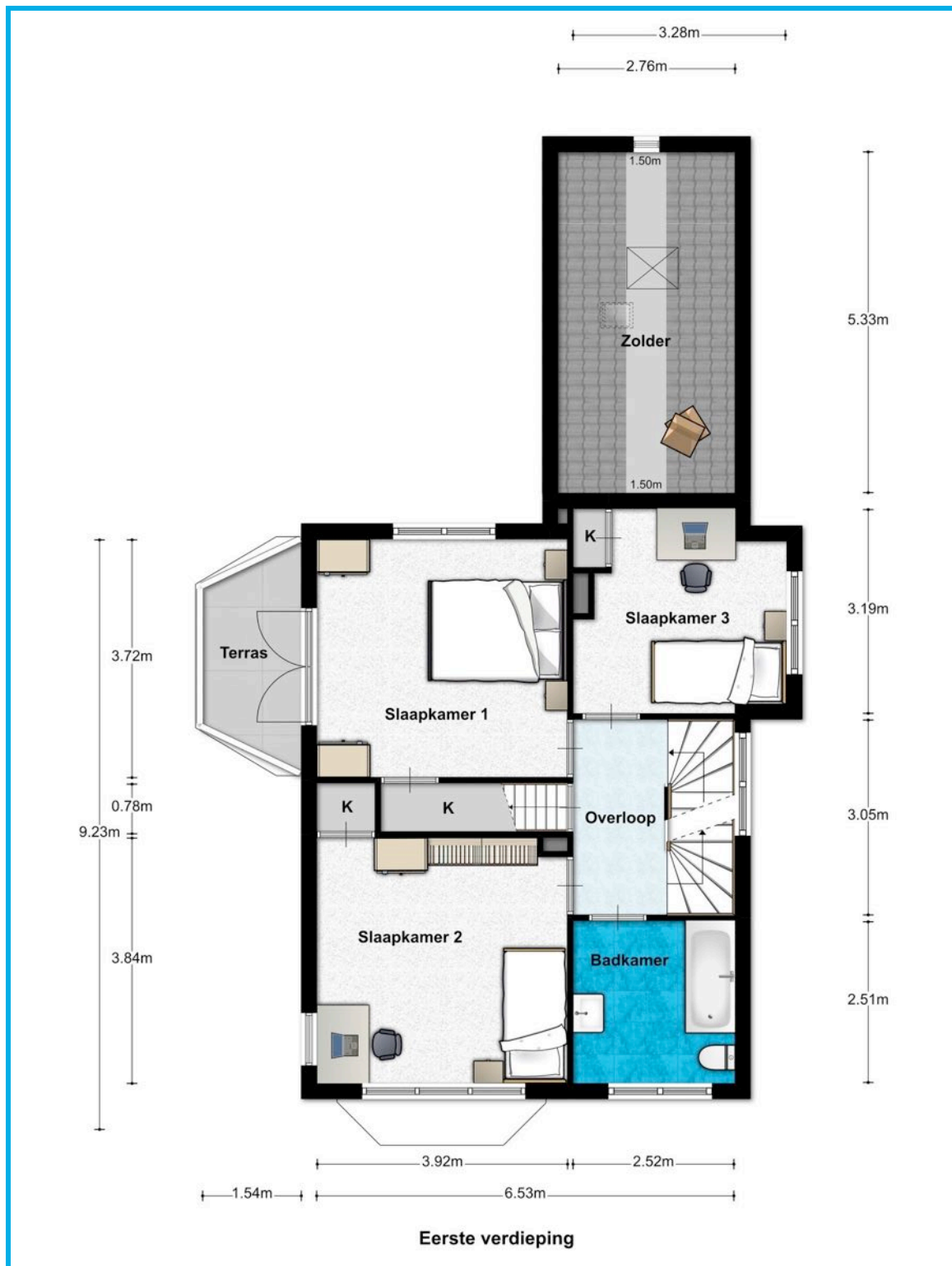


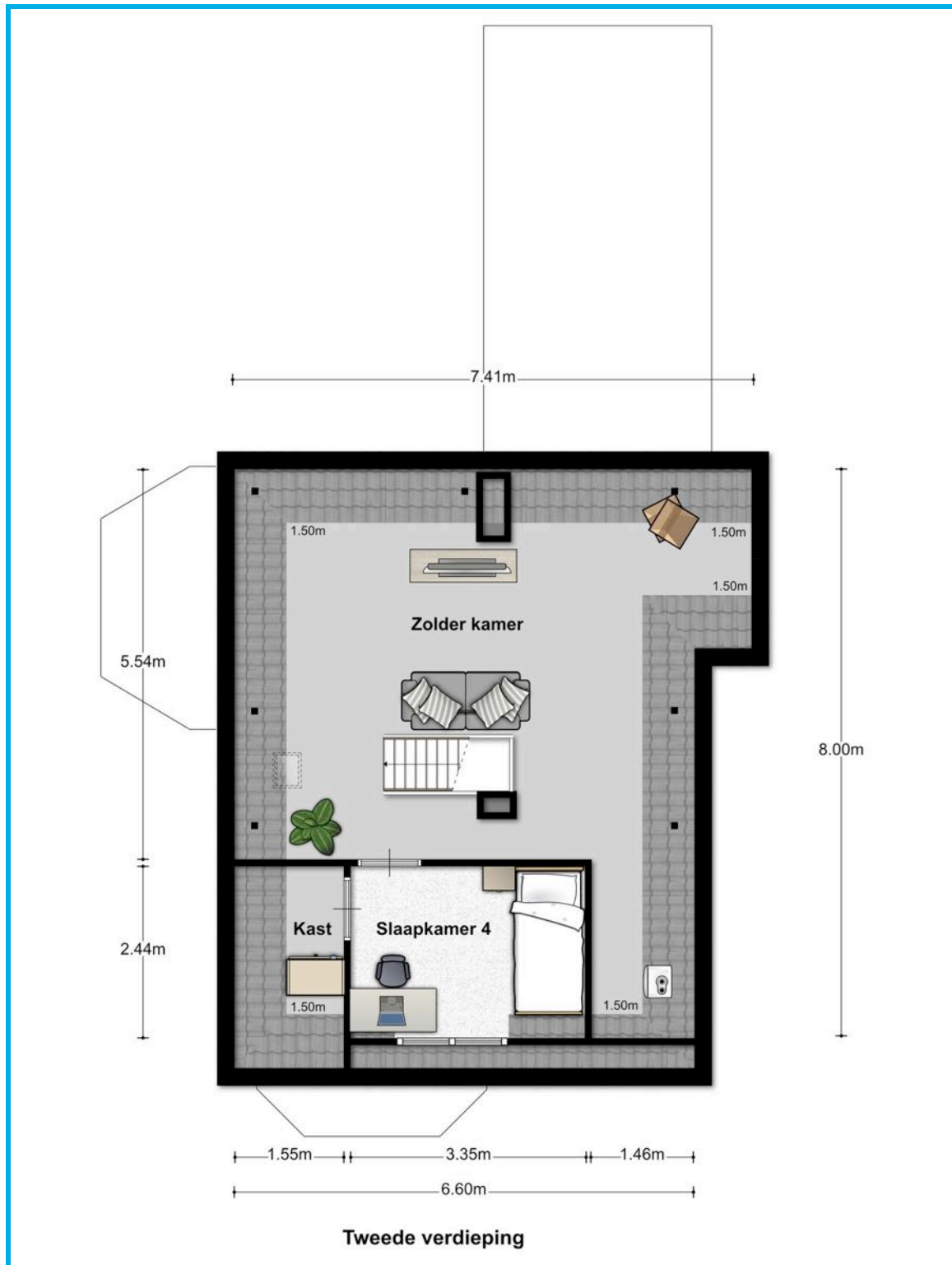


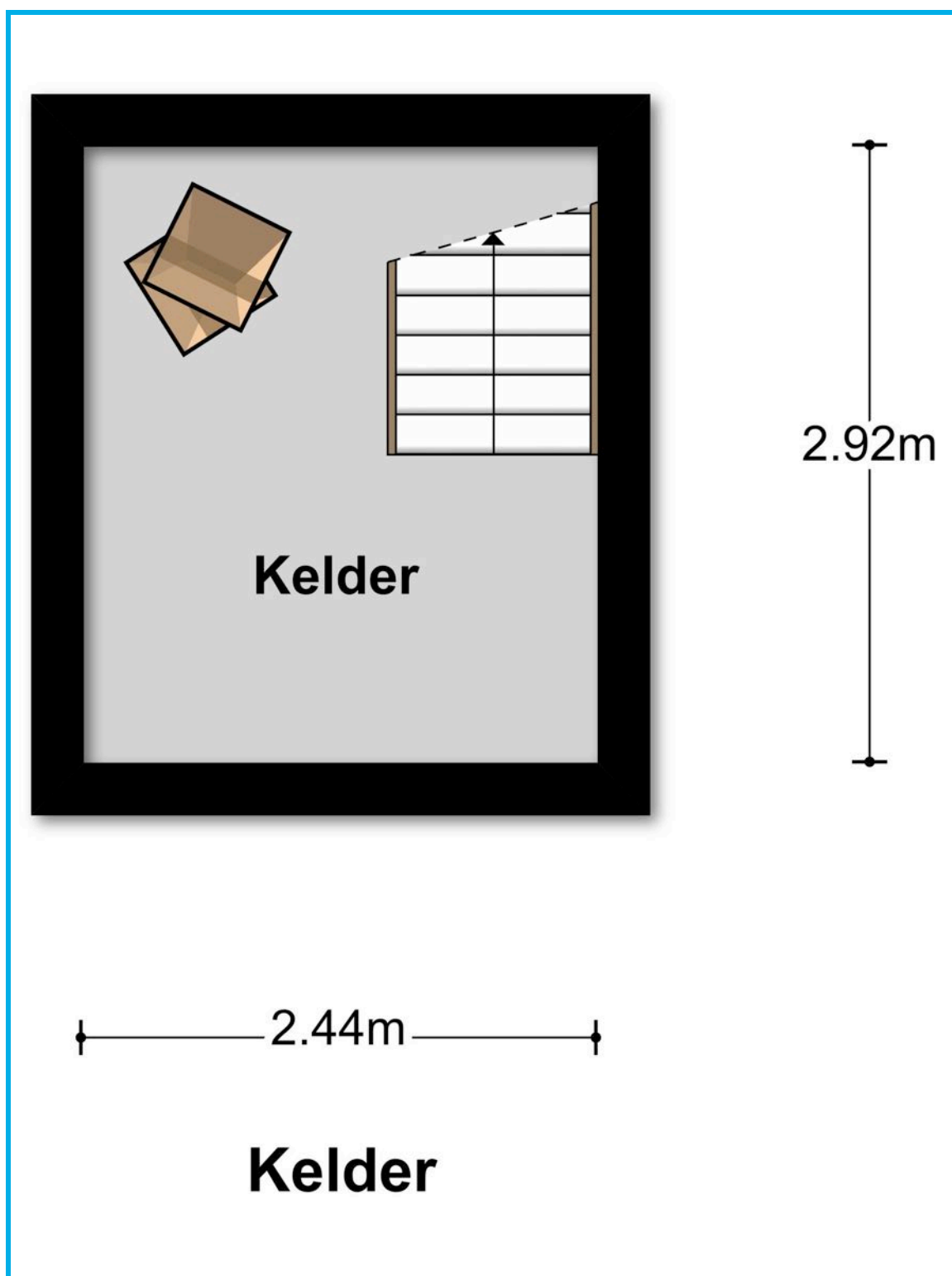


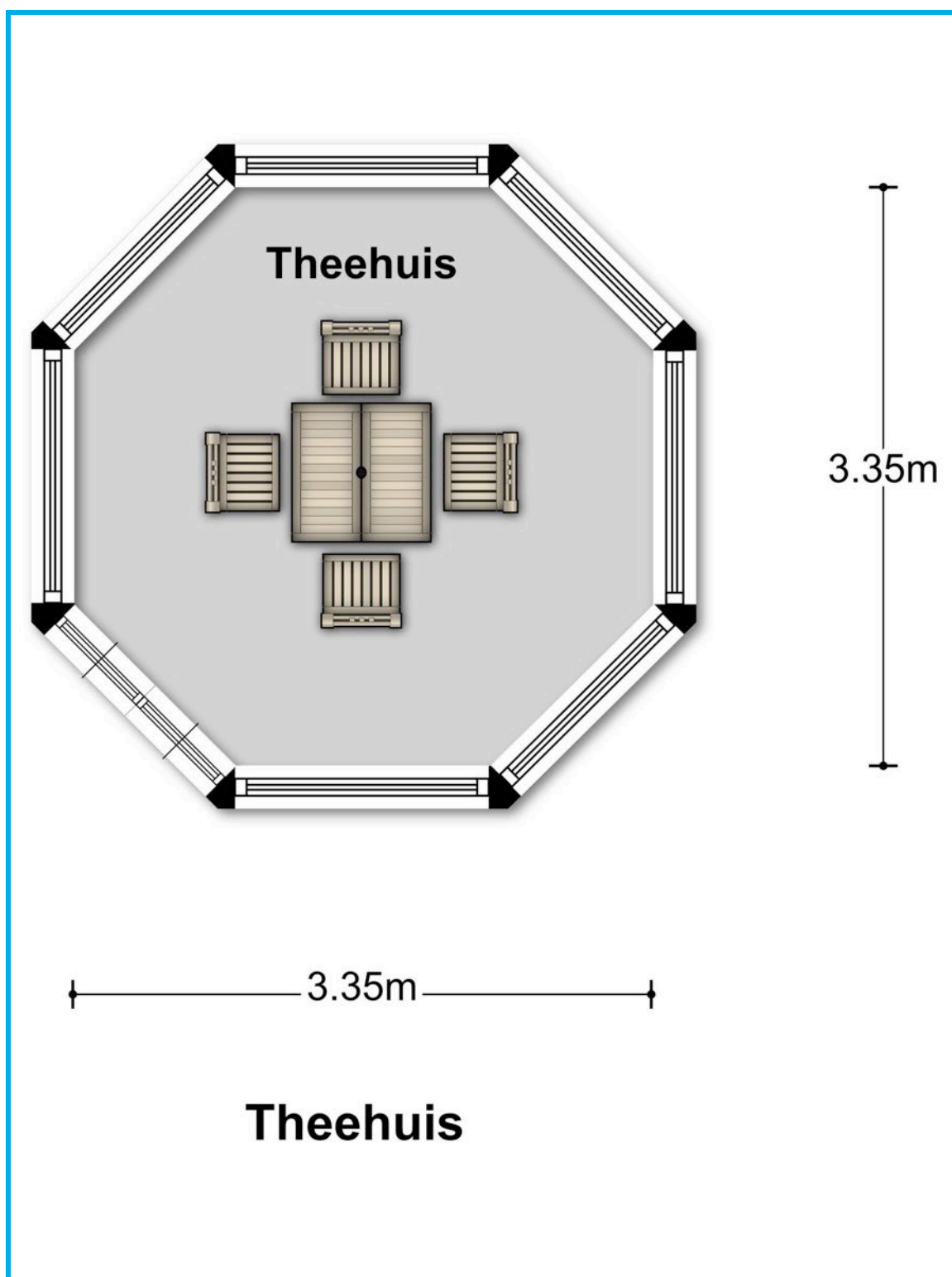


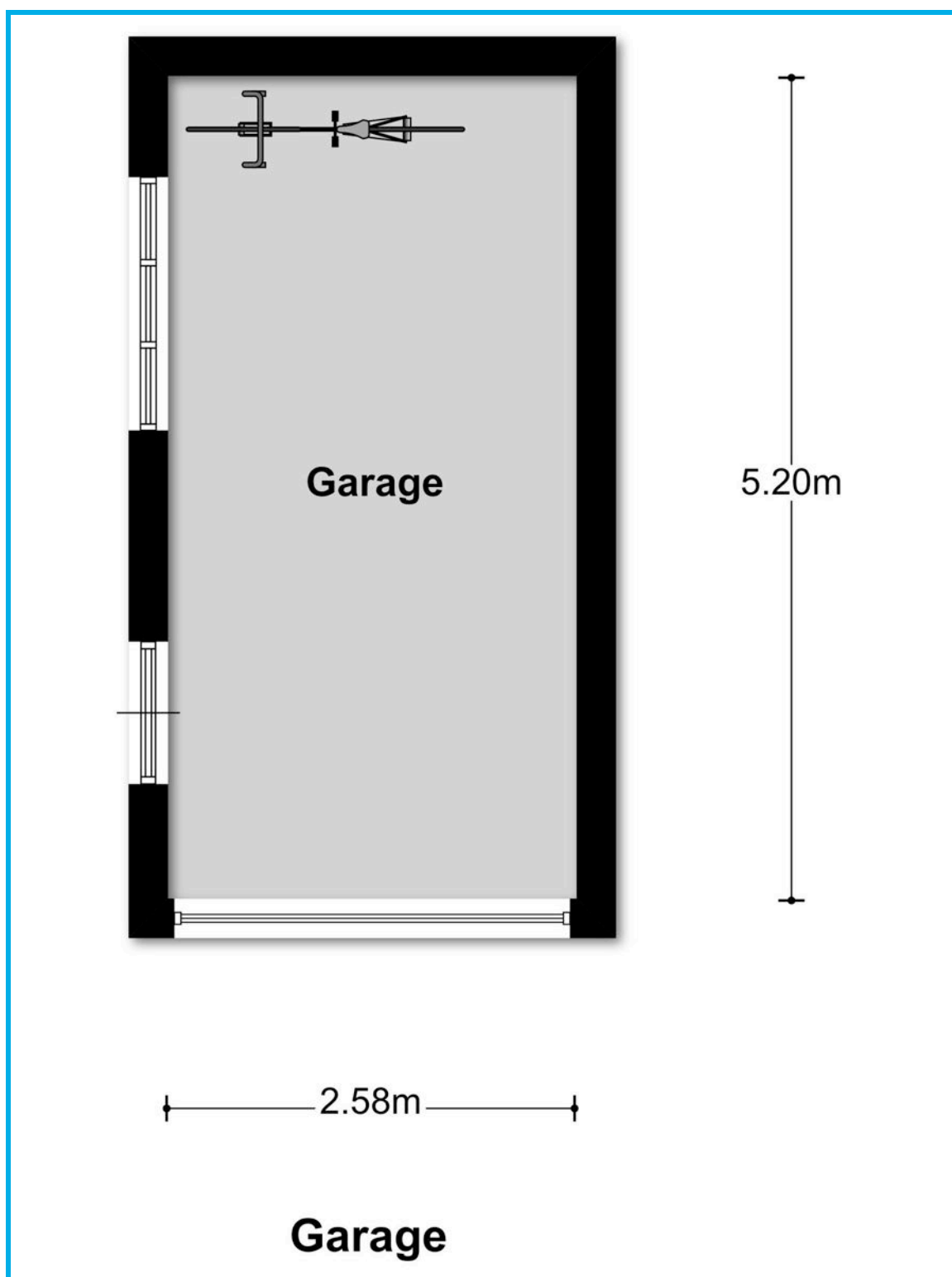


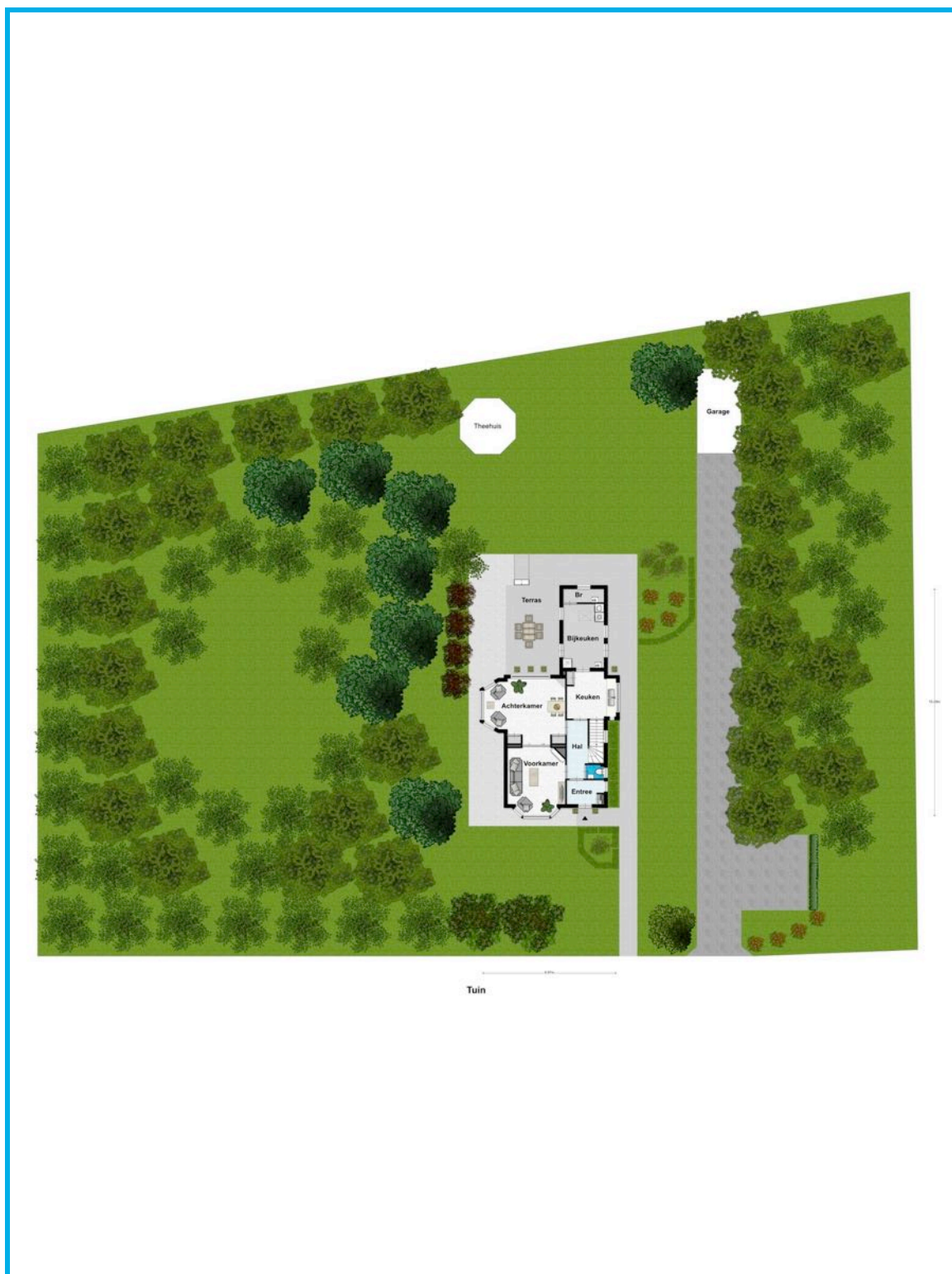






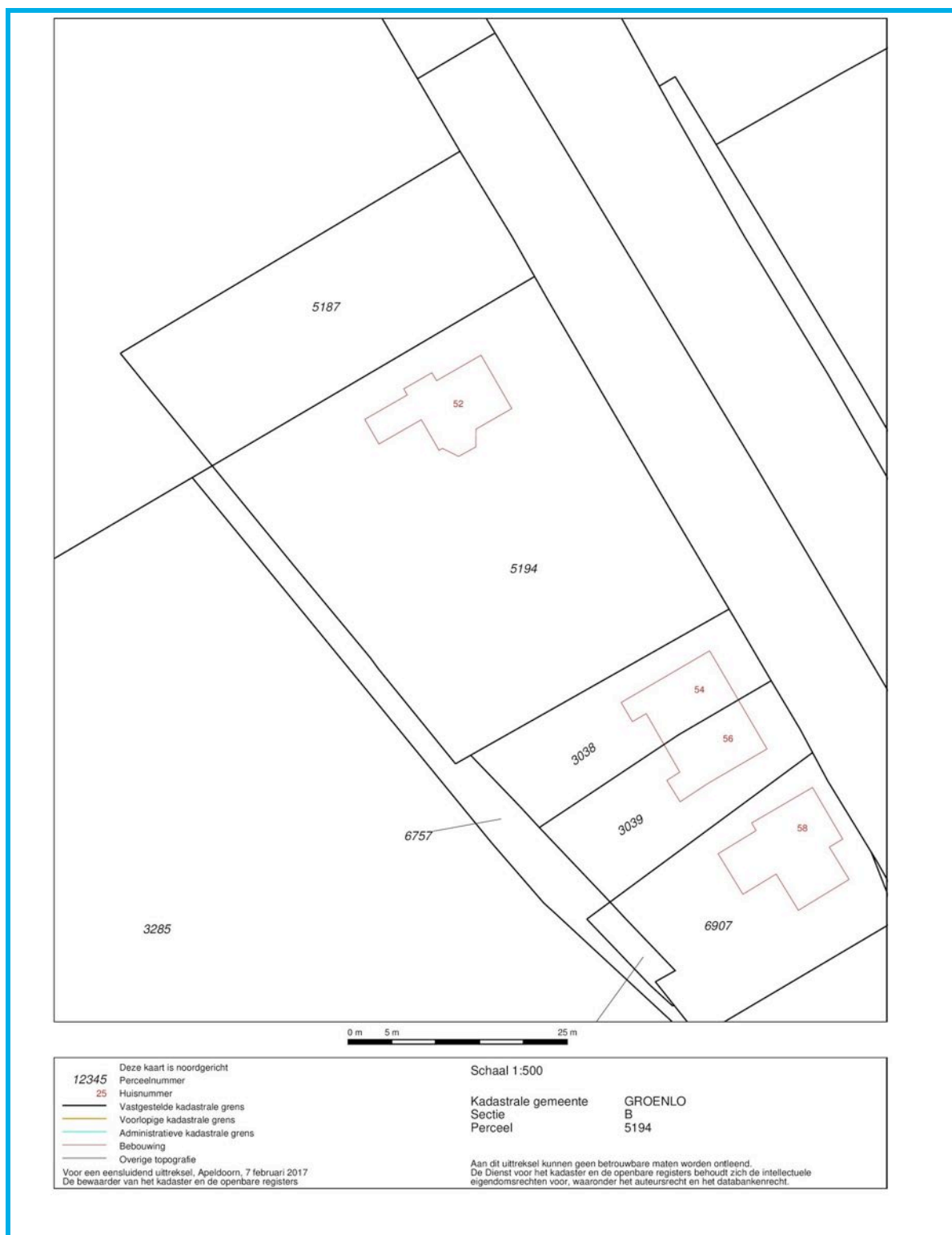






Kadastrale kaart

vanasselt
makelaars



Lijst van Zaken

vanasselt
makelaars



Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
tuin:				
tuinaanleg / bestrating / beplanting	☐	☐	☐	☐
buitenverlichting	☐	☐	☐	☐
tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☐
tuinhuisje / buitenberging	☐	☐	☐	☐
kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☐
broeikas	☐	☐	☐	☐
voet droogmolen	☐	☐	☐	☐
woning:				
vlaggenmast	☐	☐	☐	☐
schotel/antenne	☐	☐	☐	☐
brievenbus	☐	☐	☐	☐
(voordeur)bel	☐	☐	☐	☐
alarminstallatie	☐	☐	☐	☐
veiligheidssloten/inbraakpreventie	☐	☐	☐	☐
rookmelders	☐	☐	☐	☐
rolluiken / zonwering buiten	☐	☐	☐	☐
zonwering binnen	☐	☐	☐	☐
vliegenhorren	☐	☐	☐	☐
raamdecoratie, te weten:				
gordijnrails / gordijnen / vitrages	☐	☐	☐	☐
rolgordijnen	☐	☐	☐	☐
losse horren/rolhorren	☐	☐	☐	☐
vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☐
- parketvloer / laminaat	☐	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☐
c.v. met toebehoren	☐	☐	☐	☐
thermostaat	☐	☐	☐	☐
mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☐
airconditioning	☐	☐	☐	☐
open haard met toebehoren	☐	☐	☐	☐
allesbrander	☐	☐	☐	☐
kachels	☐	☐	☐	☐
isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☐
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☐
keukenblok met bovenkasten	☐	☐	☐	☐
keukenaccessoires				
(losse) kasten, legplanken, te weten:				
vast bureau	☐	☐	☐	☐
spiegelwanden	☐	☐	☐	☐
wastafels met accessoires	☐	☐	☐	☐
toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	☐	☐	☐	☐



Gratis waardebepaling of woonadvies! Bel (026) 355 40 00



Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
badkameraccessoires (spiegel, kranen, douchescherm etc.)				
sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐
veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☐
overig				
zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
overige zaken, te weten:				
bijzondere opmerkingen:				



doe alsof je thuis bent

100€

waardecheque

Deze cheque t.w.v. €100,- is te verzilveren wanneer een vriend of kennis de aan- of verkoop van zijn of haar woning door ons laat verzorgen.

vanasselt
makelaars



Uitgereikt aan

Datum*

Naam makelaar

Handtekening makelaar

* Geldig tot 2 jaar na afgiftedatum.

Postbus 5151 ■ 6802 ED Arnhem ■ T: (026) 355 40 00 ■ F: (026) 355 40 01 ■ E: info@vanasseltmakelaars.nl ■ www.vanasseltmakelaars.nl



taGGle.nl - 425650

Scan deze QR code met je telefoon of iPad voor meer informatie en voor ons actuele woningaanbod.



funda



Gratis waardebepaling of woonadvies! Bel (026) 355 40 00



doe alsof je thuis bent

Verkoopmakelaar en aankoopmakelaar

Je staat op het punt je huis te verkopen. Dus zoek je een makelaar die in de eerste plaats zorgt dat je huis goed wordt verkocht. En die je het papier- en regelwerk uit handen neemt.

Gratis waardebepaling!

Bel (026) 355 40 00

- Verkoopmakelaar
- Vraagprijs bepalen
- Professionele presentatie van woning
- Plaatsing op Funda
- EnergiePrestatie label (EPA)
- Bezichtigingen
- Onderhandeling met kopers
- Notariële en financiële afhandeling
- Taxaties

Op zoek naar een nieuwe woning in Arnhem of omgeving?

Bespaar jezelf een hoop gedoe of onplezierige verrassingen achteraf door ons in te schakelen als aankoopmakelaar.

Gratis ondersteuning bij de eerste bezichtiging! Wij geven deskundig advies! Bel (026) 355 40 00

- Aankoopmakelaar
- Actieve zoekservice
- Gratis ondersteuning bij bezichtiging
- Woninginspectie en waardebepaling
- Bouwkundige keuring
- Professionele onderhandeling
- Notariële afhandeling
- Hypotheekadvies

Woning zelf gevonden?

Maak gebruik van onze deeldienst! Zelf een huis kopen via internet is razend populair. Maar daar zijn behoorlijk veel risico's aan verbonden. Zonder gebruik te maken van het hele aankooptraject, zijn wij ook in te schakelen voor een deel daarvan. Wij bekijken samen de gevonden woning en nemen de onderhandelingen en het risico voor onze rekening. Zo kan je eenvoudig en veilig gebruik maken van onze expertise! De courtage voor onze aankoopservice is scherp en bovenal voordelig te noemen!



funda



Gratis waardebepaling of woonadvies! Bel (026) 355 40 00



Team Van Asselt Makelaars

Betrokken, actief en initiatiefrijk... belangrijke karaktereigenschappen van onze organisatie, en dus van onze mensen.

Michael van Asselt



"Thuis = sfeervol relaxen"

Vivianne von Fretag Drabbe



"Thuis = uitgebreid tafelen met vrienden en familie"



Van Asselt Makelaars

Wat Van Asselt Makelaars onderscheidt van andere makelaars? Onze actieve en betrokken aanpak. Mooie woorden inderdaad, maar we maken ze ook waar. We vinden het erg belangrijk dat onze klanten zich bij ons thuis voelen. Dat ze op elk moment kunnen bellen met vragen bijvoorbeeld.

Verder houden we onze klanten voortdurend op de hoogte van de vorderingen. Die betrokkenheid zie je ook terug in de invulling van onze dienstverlening. Full service wanneer je ondersteuning zoekt in het complete aankoop- of verkooptraject. Maar net zo makkelijk staan we je bij als het gaat om specifieke onderdelen daarvan.

Nog meer goede redenen om contact met ons op te nemen? Als lid van de NVM zijn we erkend verkoop- en aankoopmakelaar. En dat betekent dat je bij ons terecht kunt voor professionele en betrouwbare aankoop- en verkoopbegeleiding, plus alle bijbehorende diensten die je van een makelaar mag verwachten.

Onze tarieven zijn scherp, helder en voordelig, althans als wij onze klanten mogen geloven. Van waardebepaling en taxatie tot onderhandeling. Van begeleiding bij bezichtiging tot hypotheekadvies.

Doe alsof je thuis bent en kijk vooral eens rond op onze site wat we voor je kunnen betekenen www.vanasseltmakelaars.nl.

Wij zijn telefonisch bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 8.30 tot 17.00. Ook op zaterdag helpen wij graag, dit kan op afspraak.





Belangrijke informatie

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. De oppervlaktematen zijn door een extern bedrijf verstrekt. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. Aan de informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze documentatie nog vragen heeft, dan verzoeken wij u contact op te nemen met een van onze medewerkers.

Onderzoeksplicht koper + meldingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Voorwaarden bij aankoop van deze woning

Tenzij anders overeengekomen, zal de koopakte worden opgemaakt door Van Asselt Makelaars volgens de model koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Deze akte kan worden aangevuld met extra artikelen. Vraag de makelaar naar de aanwezigheid hiervan. Tenzij anders is vermeld is de notaris keuze aan de koper. Behoudens andere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat de koper na het tot stand komen van de mondelinge overeenkomst, binnen 7 weken een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Bouwkundige risico's

Het verdient aanbeveling om een (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vloeren

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Asbest

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1983 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is er geen ondergrondse tank voor de opslag van (vloeï-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijken bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Veel voorkomende vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag het bezichtigen doorgaan tijdens een onderhandeling?

Dag mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1^e bieder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, onder bod is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling een andere verkoopprocedure gaan hanteren c.q. een bieding van een andere partij aannemen?

Ja, dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. De verkoper dient echter wel eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen.

Moet de makelaar, indien er meerdere biedingen zijn, de verschillende biedingen in een bepaalde volgorde afwerken?

Nee. In overleg met de verkoper wordt de gewenste onderhandelingsmethodiek bepaald. Er zijn verschillende onderhandelingsmethodieken mogelijk. Daarbij dient voorop te staan dat duidelijkheid verschaft wordt aan de betrokkenen. De Centrale Raad van Toezicht heeft tevens als eis gesteld dat gegadigden niet tegen elkaar uitgespeeld mogen worden. Hiervan is in elk geval sprake als de makelaar aan een gegadigde kenbaar maakt wat een andere kandidaat geboden heeft.

Wanneer komt een koop tot stand?

Een overeenkomst is pas een overeenkomst als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend. Als koopcontract hanteren wij de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. In deze bedenktijd is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop te ontbinden. De tussen koper en verkoper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Zolang er nog geen door beide partijen getekende koopakte is, is verkoper niet verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst.

Wanneer begint / eindigt de bedenktijd?

De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

Wat zijn de ontbindende voorwaarden?

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen een passende financiering en (indien van toepassing) voor een huisvestingsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie. Indien het voorbehoud van financiering is opgenomen hanteren wij hiervoor een termijn van 6 weken. De ontbindende voorwaarden gaan lopen vanaf datum mondelinge koop en moeten tijdens de onderhandelingen overeengekomen zijn.